

# GENOLIER



Villa individuelle avec vue lac

---

**CHF 2'900'000.-**

Place(s) de parc comprise(s) dans le prix



12



6



~280 m<sup>2</sup>

n° réf.

**5779362\_041535**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Rue de Rive 26, 1260 Nyon

**Victorien Gicquel**

+41 78 233 83 03

victorien.gicquel@swsir.ch

[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)



## SITUATION ET DESCRIPTIF

### **Genolier – Villa individuelle avec vue panoramique sur le lac et les Alpes !**

Sur les hauts de Genolier, dans l'un des quartiers les plus prisés, cette villa individuelle d'exception invite à un art de vivre harmonieux entre nature, lumière et élégance.

Entourée de verdure, à l'abri des regards et baignée de soleil du matin au soir, elle domine la plaine lémanique et offre une vue à couper le souffle sur le Mont-Blanc et le lac Léman.

Rénovée totalement en 2018, la propriété allie le charme d'un ancien chalet revisité et la modernité d'une villa familiale contemporaine. Les matériaux choisis, les tons naturels et les volumes ouverts créent une atmosphère à la fois chaleureuse et raffinée.

La maison se déploie sur plus de 315 m<sup>2</sup> utiles, offrant six chambres, de spacieux espaces de vie et une organisation parfaitement pensée pour une famille.

Au rez-de-chaussée inférieur, un salon lumineux avec poêle scandinave, trois chambres, une salle de bains et un espace bien-être avec sauna forment un étage intime, tourné vers la terrasse et le jardin. Il y a également un accès à une magnifique cave à vin depuis ce niveau.

Le rez supérieur, cœur de la maison, séduit par sa pièce à vivre baignée de lumière, sa cheminée élégante et sa cuisine semi-ouverte propice à la convivialité. La salle à manger s'ouvre sur un balcon dominant le paysage, tandis qu'un bureau ou second salon offre un espace calme, idéal pour le télétravail.

L'étage supérieur abrite un autre espace nuit : deux chambres d'enfants, une salle de douche, et une suite parentale spectaculaire avec deux dressings et salle de bains privative. L'ensemble respire le confort et la sérénité.

Édifiée sur une parcelle arborée de 1'600 m<sup>2</sup>, la propriété profite d'un grand jardin et d'une terrasse panoramique, idéale pour les repas d'été ou les fins de journée face aux montagnes.

L'accès se fait par une cour privée pouvant accueillir plusieurs véhicules.

L'exposition plein sud garantit un ensoleillement optimal tout au long de l'année. Le calme, la discréetion et la qualité de son environnement font de cette adresse un véritable havre de paix familial, rare sur le marché local.

**En exclusivité chez Switzerland Sotheby's International Realty.**

## SURFACES

Surface habitable	~ 280 m <sup>2</sup>
Surface terrain	~ 1600 m <sup>2</sup>
Surface balcon	~ 30 m <sup>2</sup>
Surface jardin	~ 890 m <sup>2</sup>
Surface terrasse	~ 60 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	~ 133 m <sup>2</sup>
Surface utile	~ 316 m <sup>2</sup>
Volume	~ 1131 m <sup>3</sup>

## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	12
Nombre de chambre(s)	6
Nombre de sanitaires	3
Nombre de wc	4
Nombre de balcon(s)	1
Année de construction	1989
Année de rénovation	2018
Type de chauffage	Electrique
Eau chaude sanitaire	Electrique
Installation chauffage	Radiateur
Résidence secondaire	Autorisé
Nombre de place(s) de parc ext.	4 inclus/-e(s)
Total places de parc	4 inclus/-e(s)

## DISTANCES

Transports publics	281 m
Ecole primaire	3058 m
Commerces	2137 m
Restaurants	1213 m

## DISTRIBUTION

### Rez inférieur

- Chambre à coucher
- Salle de bains (balnéo) / douche / double lavabo et WC (pièce équipée de haut-parleurs)
- Toilettes séparées avec entrée indépendante
- Chambre à coucher
- Spacieux salon avec poêle, entrée indépendante, meubles/bibliothèques sur mesure et accès à la terrasse et au jardin

- 2e chambre à coucher
- Buanderie avec armoires encastrées
- Magnifique cave à vin avec accès depuis l'extérieur
- Cave avec accès depuis l'extérieur

### Rez supérieur

- Entrée principale avec penderie intégrée
- Toilettes visiteurs
- Cuisine semi-ouverte entièrement équipée
- Salle à manger avec cheminée et accès au balcon
- Salon avec accès au balcon
- 2 salon/bureau avec accès à la terrasse couverte
- Balcon/terrasse dont une partie est couverte

### 1er niveau

- Grand hall d'étage pouvant être utilisé comme salon/coin lecture, avec beaucoup de placards intégrés
- Chambre à coucher avec armoires encastrées
- 2e chambre à coucher avec armoires encastrées
- Salle de douche / WC / double lavabo
- 3e chambre à coucher en suite avec deux dressings et une salle de bains/douche/double lavabo et WC (pièce équipée de haut-parleurs)
- Accès au grenier

### Combles

- Galetas accessible par une trappe



## SITUATION

Genolier séduit par son authenticité et sa douceur de vivre. Situé à seulement 10 minutes de Nyon, 25 minutes de Genève et 30 minutes de Lausanne, le village bénéficie d'une accessibilité remarquable grâce à sa ligne ferroviaire reliant Nyon toutes les 15 minutes.

Il offre également toutes les commodités : écoles réputées, crèche, commerces de proximité, restaurants, clinique renommée et activités culturelles. Entouré de nature, il séduit les familles souhaitant conjuguer qualité de vie et proximité urbaine.

## REMARQUES

### Quelques informations complémentaires :

Travaux effectués entre 2017 et 2018 :

Construction : Chalet en bois rénové (couleurs de façades: bois gris clair/crépis fin blanc)

- Escalier avec paroi en verre et spots intégrés
- Chêne massif au sol
- Stores lamelles électriques
- Triple vitrage avec alarme ouverture des fenêtres
- Alarme pour toute la maison avec détecteur volumétrique pour les étages 0 et 1
- Radiateurs nouvelle génération et connectés en domotique
- Parquet massif
- Isolation intérieure
- Hauts parleurs Sonos installés au plafond (encastrés) dans les pièces d'eaux
- Armoires encastrées sur mesure

## ENVIRONNEMENT

- Quartier de villas
- Verdo�ant
- Gare

## EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin
- Verdure
- Réduit
- Parking
- Sauna

## INTÉRIEUR

- WC séparés
- Dressing
- Economat
- Cave
- Cave à vin
- Grenier
- Cheminée
- Triple vitrage
- Lumineux

## EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Douche
- Baignoire
- Domotique

## SOL

- Parquet

## ETAT

- Bon

## EXPOSITION

- Sud

## ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

## VUE

- Belle vue
- Dégagée
- Imprenable
- Vue lointaine
- Panoramique
- Lac
- Jardin
- Champs
- Forêt
- Montagnes
- Alpes

## DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 2'900'000.-

Disponibilité

A convenir

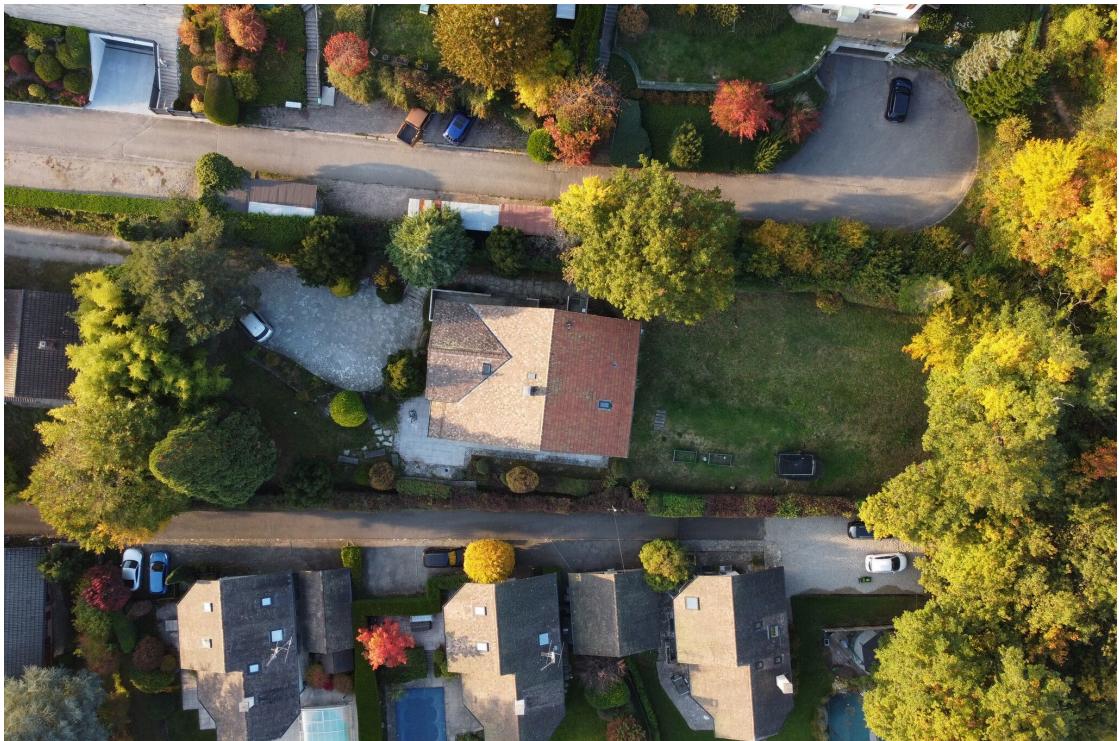
Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



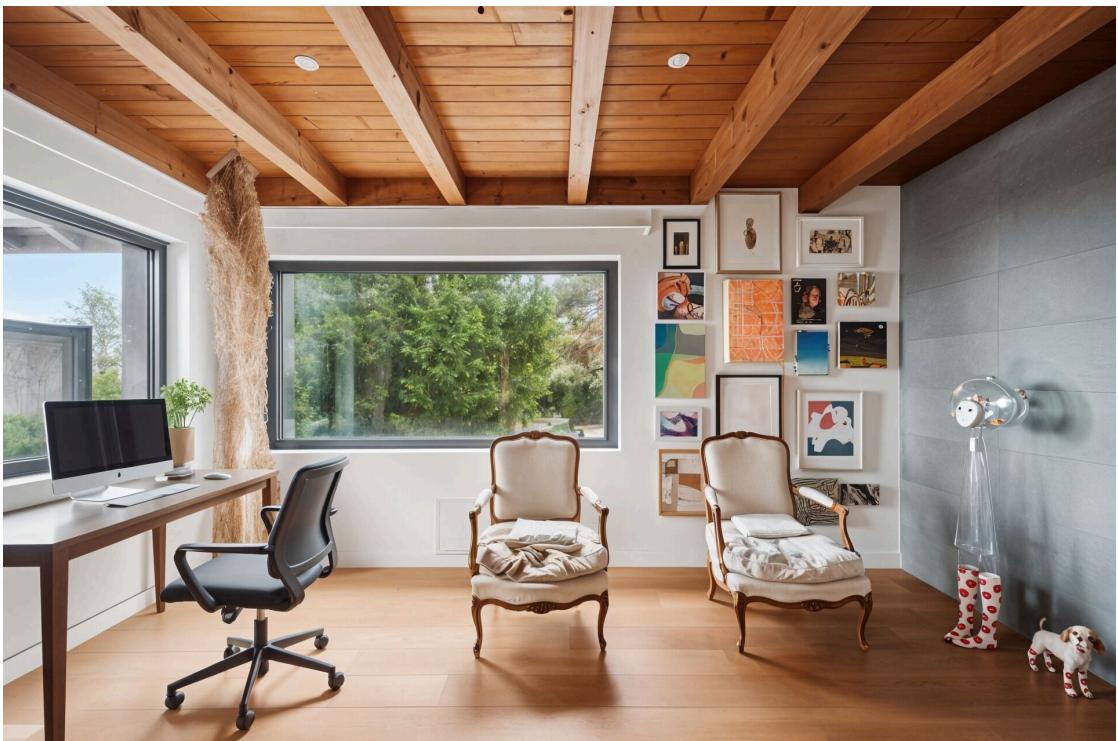
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



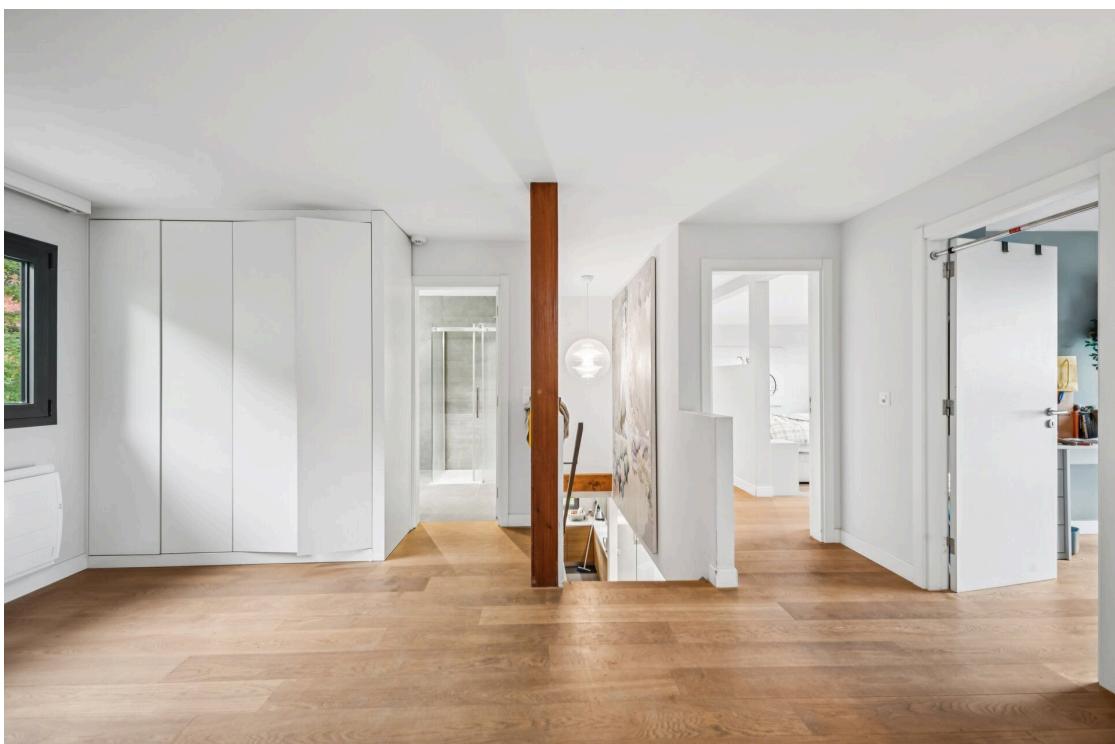
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



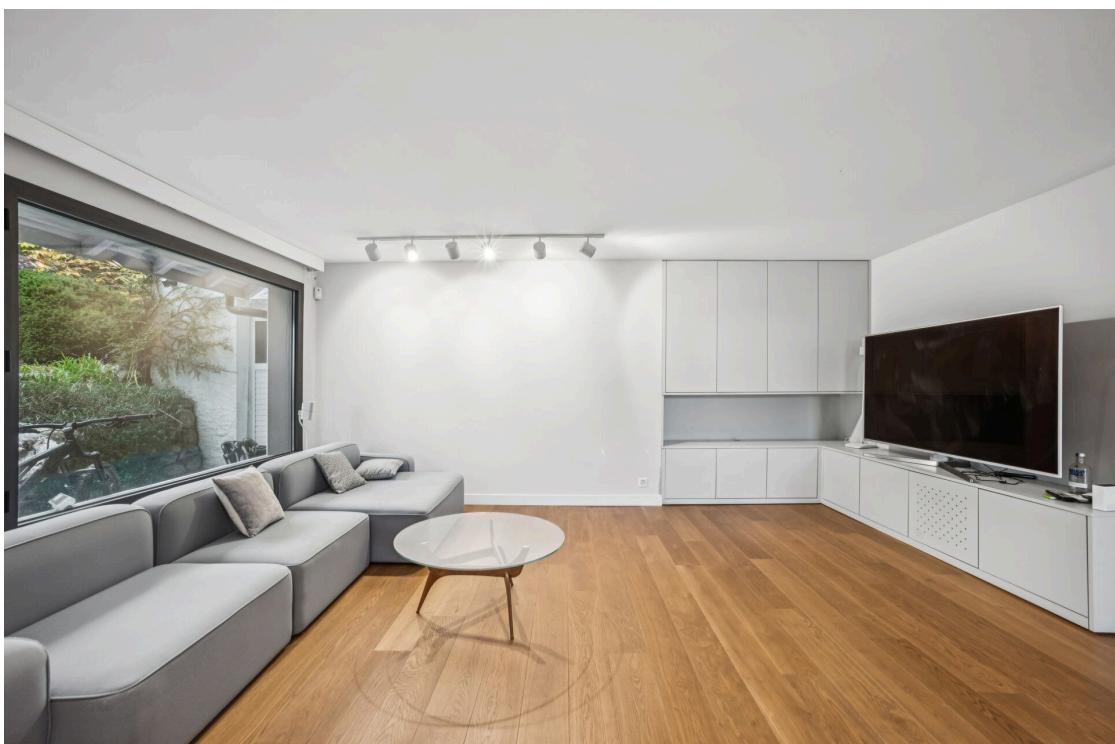
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



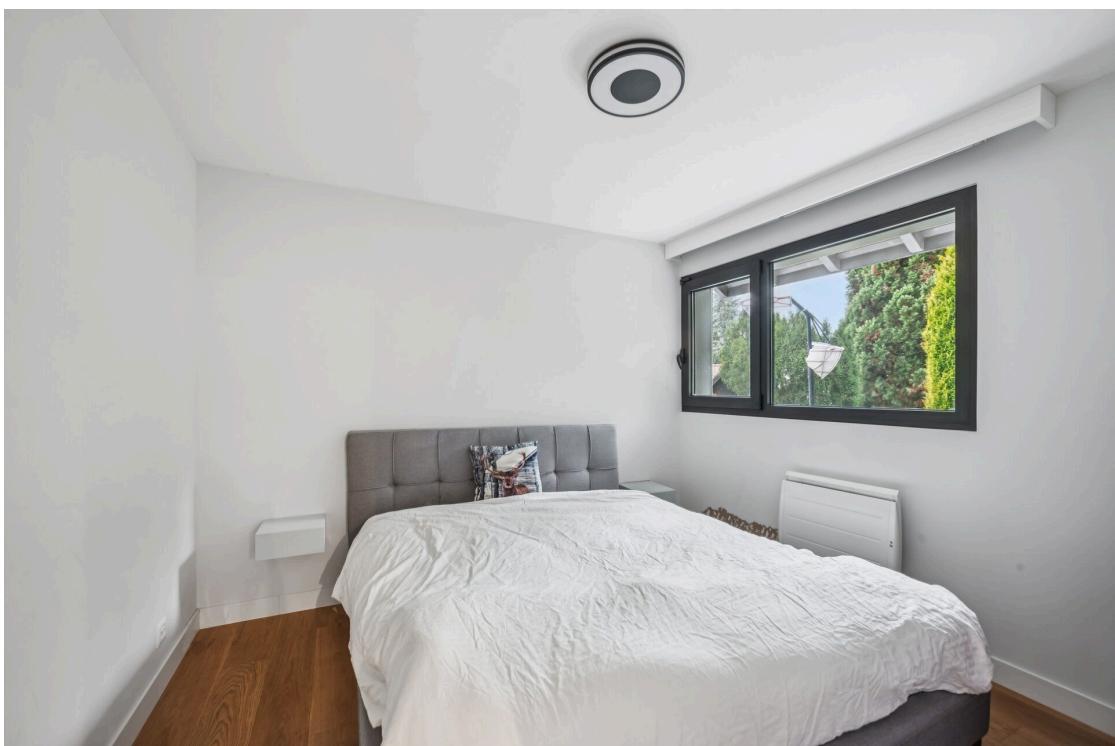
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)





Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



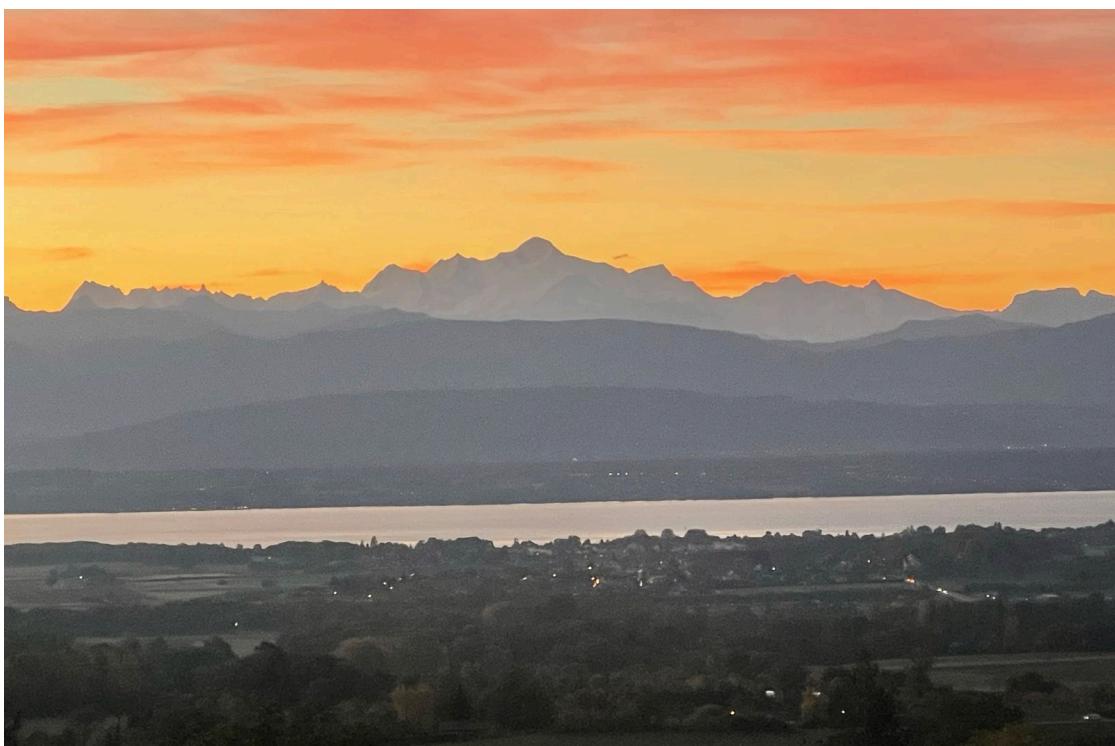
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

**Tableau des surfaces maison Givrins**

Niveau	Pièce	surface habitable	surface utile
Rez inférieur	salon	27.20	
	bureau	13.20	
	chambre	9.30	
	chambre	9.75	
	chambre	13.30	
	couloir	13.30	
	WC	2.05	
	salle de bains		8.85
	sauna		4.10
	buanderie		9.70
<b>TOTAL NIVEAU</b>		<b>88.10</b>	<b>110.75</b>
Rez supérieur	salon 1	11.7	
	salon 2	53.75	
	cave à vin	4.05	
	circulation	11.2	
	cuisine	11.45	
	dressing	5.95	
	lavabo	1.9	
<b>TOTAL NIVEAU</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
Etage	chambre parentale	23.8	
	sd bains	7.95	
	dressing 1	7.7	
	dressing 2	12.85	
	chambre 1	10.45	
	chambre 2	14.45	
	hall	20.75	
	sd douche	7.2	
<b>TOTAL NIVEAU</b>		<b>105.15</b>	<b>105.15</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>293.25</b>	<b>315.90</b>